

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI ORAZ ZASAD USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. 2021 poz. 1208),
2. Ustawa – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. 2021 poz. 648),
3. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. 2021 poz. 217 ze zm.),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku.
5. Inne akty prawne.

§2

1. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki nieruchomościami oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.
2. Gospodarka nieruchomościami w rozumieniu Regulaminu obejmuje działalność podstawową realizowaną poprzez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę lokalami niemieszkalnymi, w tym garażami. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, lub objęte jej zarządem, a także zasoby przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali.
3. Koszty gospodarki nieruchomościami ewidencjonowane są w sposób usystematyzowany dla wszystkich nieruchomości.
4. Spółdzielnia prowadzi także działalność pomocniczą polegającą na świadczeniu usług przez konserwatorów własnych oraz działalność społeczno-wychowawczą.

§3

1. Ilekroć w regulaminie tym mowa jest o:
 - 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Pomoc” w Kraśniku, z siedzibą w Kraśniku przy ulicy Koszarowej 12A,
 - 2) użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami lokali,
 - b) niebędących członkami Spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali,
 - c) najemców lokali,
 - d) osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego,
 - e) osoby wspólnie zamieszkujące z osobami wymienionymi powyżej,
 - 3) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
 - 4) części wspólne nieruchomości - rozumie się przez to:
 - a) fundamenty budynku, ściany zewnętrzne, wewnętrzne nośne, stropy, inne elementy konstrukcyjne budynku, elementy dachu wraz z kominami, rynny i rury spustowe, podesty, instalacja odgromowa budynku,
 - b) klatki schodowe i korytarze służące komunikacji pomiędzy poszczególnymi lokalami,

- c) pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni oraz inne pomieszczenia piwniczne nie będące pomieszczeniami przynależnymi do lokali,
 - d) balkony i loggie,
 - e) instalacja centralnego ogrzewania od rozdzielacza ciepła obejmująca piony i poziomy, zawory odcinające oraz grzejniki i zawory wewnątrz lokali,
 - f) instalacja wodna od wodomierza budynkowego, obejmująca piony i poziomy do zaworów odcinających (lokalowych) wraz z tymi zaworami oraz wodomierze w lokalach,
 - g) instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki kanalizacyjnej znajdującej się na zewnątrz budynku wraz z poziomami i pionami kanalizacyjnymi wewnątrz budynku,
 - h) instalacja elektryczna od szafki przyłączeniowej do głównych bezpieczników lokalowych, instalacja oświetleniowa klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń piwnicznych nie przynależnych do lokali wraz z osprzętem elektrycznym,
 - i) instalacja gazowa od szafki przyłączeniowej obejmująca piony i poziomy gazowe wraz z instalacją wewnątrz lokali (bez urządzeń gazowych),
 - j) kanały wentylacji grawitacyjnej oraz kanały spalinowe oraz kanały, w których zlokalizowane są piony wodno-kanalizacyjne, gazowe i elektryczne,
 - k) szafki klatkowe, w których zlokalizowane są liczniki gazowe i elektryczne,
 - l) stolarka obejmująca okna na klatce schodowej, okna w piwnicach, drzwi wejściowe do klatek schodowych, drzwi do przedsionków i wiatrołapów, drzwi do piwnic oraz innych pomieszczeń piwnicznych nie przynależnych do lokali,
 - ł) elementy małej architektury, ławki, ciągi piesze, zieleń i inne położone w obrębie nieruchomości,
 - m) sieci i przyłącza wodno-kanalizacyjne oraz centralnego ogrzewania stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni i innych współwłaścicieli nieruchomości.
- 5) mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali – należy przez to rozumieć nieruchomości lub obiekty stanowiące własność Spółdzielni, bądź przedmiot jej użytkowania wieczystego, przeznaczone do należytego funkcjonowania budynków, terenów oraz obsługi ich użytkowników lokali a w szczególności:
- a) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem budynków lub obiekty do tego przeznaczone,
 - b) nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
 - c) nieruchomości niezabudowane,
 - d) obiekty małej architektury, ciągi piesze, miejsca postojowe, place zabaw,
- 6) mienie pozostałe Spółdzielni - należy przez to rozumieć nieruchomości, obiekty, maszyny i wszelkie urządzenia stanowiące własność Spółdzielni lub będące w jej posiadaniu przeznaczone do należytego funkcjonowania budynków, terenów oraz obsługi ich użytkowników lokali.
- 7) pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenia wykorzystywane przez osobę uprawnioną do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, strych, komórkę, garaż, będące częścią składową lokalu, nawet, jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości,
- 8) lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami, w obrębie budynku, zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- 9) zarządzaniu nieruchomościami – rozumie się przez to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności

zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonej, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,

2. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów Spółdzielni są:
 - 1) lokal,
 - 2) udział w nieruchomości wspólnej,
 - 3) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - 4) wskazania urządzeń pomiarowych,
 - 5) osoba zamieszkała.

§4

1. Koszty gospodarki nieruchomościami są ewidencjonowane z podziałem na:
 - 1) koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmujące koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, w tym odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) koszty gospodarki lokalami niemieszkalnymi, obejmujące koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych, garaży i koszty dzierżaw terenów,
 - 3) koszty prowadzenia działalności społecznej-wychowawczej,
 - 4) koszty technicznego zabezpieczenia zasobów,
 - 5) koszty ogólne zarządzania nieruchomościami,
 - 6) koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali
 - 7) koszty ponoszone na uzyskane korzyści z nieruchomości.
2. Koszty gospodarki nieruchomościami ewidencjonowane są w układzie kalkulacyjnym dla wszystkich nieruchomości.
3. Spółdzielnia ewidencjonuje odrębnie koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali i dzierżawców oraz koszty pozostałego mienia Spółdzielni. Koszty te są okresowo rozliczane i obciążają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i gospodarkę lokalami niemieszkalnymi.

ROZDZIAŁ II – ROZLICZANIE POSZCZEGÓLNYCH GRUP KOSZTÓW

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

§5

1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych to koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych, w szczególności ponoszone na:
 - 1) dostawę energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków,
 - 2) podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
 - 3) ubezpieczenia nieruchomości,
 - 4) konserwacje i usuwanie awarii, w tym koszty zużytych w tym celu materiałów,
 - 5) przeglądy techniczne budynków,
 - 6) koszty energii elektrycznej,
 - 7) utrzymanie terenów (porządku, czystości, zieleni),
 - 8) koszty odpadów komunalnych wraz z kosztami dzierżawy pojemników na składowanie nieczystości, oraz koszty w tym zakresie, określone uchwałami lub decyzjami organów gminy,
 - 9) koszty zabezpieczenia technicznego zasobów, w zakresie dotyczącym obsługi zasobów mieszkaniowych,
 - 10) koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali,
 - 11) koszty usług obcych związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, w zakresie obciążającym gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 12) koszty ogólne zarządzania nieruchomościami.

2. Do kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych zalicza się odpis na fundusz remontowy, tworzony w oparciu o odrębny regulamin.
3. Poszczególne rodzaje kosztów rozlicza się w stosunku do powierzchni użytkowej nieruchomości, z zastrzeżeniem, że koszty:
 - 1) zużycia energii cieplnej oraz koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków, rozliczane są w wysokości faktycznego zużycia danego budynku, na poszczególne lokale, zgodnie z postanowieniami odrębnych regulaminów,
 - 2) koszty wywozu nieczystości stałych, rozliczane są w stosunku do liczby osób zamieszkałych w lokalach na podstawie oświadczenia, o którym mowa w §15 ust. 4 pkt 2 niniejszego Regulaminu lub na podstawie uchwał, bądź decyzji właściwych organów gminy, a koszty dodatkowe w zakresie gospodarki odpadami określone uchwałami lub decyzjami właściwych organów gminy, obciążają koszty eksploatacji nieruchomości, w stosunku do których stwierdzono nierealizowanie uchwał tych organów przez mieszkańców,
 - 3) koszty usług ponoszonych zależnie od ilości lokali, których dotyczą, rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali.
4. W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnia się koszty, o których mowa w ust. 1 przypadające na pożytki osiągnięte przez poszczególne nieruchomości.

Koszty gospodarki lokalami niemieszkalnymi:

§6

1. Koszty gospodarki lokalami niemieszkalnymi obejmują koszty ponoszone na eksploatację i utrzymanie lokali niemieszkalnych, w szczególności:
 - 1) dostawę energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków,
 - 2) podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
 - 3) ubezpieczenia nieruchomości,
 - 4) konserwacje i usuwanie awarii, w tym koszty zużytych w tym celu materiałów,
 - 5) przeglądy techniczne budynków,
 - 6) koszty energii elektrycznej,
 - 7) utrzymanie terenów (porządku, czystości, zieleni),
 - 8) koszty odpadów komunalnych wraz z kosztami dzierżawy pojemników na składowanie nieczystości, oraz koszty w tym zakresie, określone uchwałami lub decyzjami organów gminy,
 - 9) koszty zabezpieczenia technicznego zasobów, w tym koszty funkcjonowania administracji osiedli, w zakresie dotyczącym obsługi lokali niemieszkalnych,
 - 10) koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali,
 - 11) koszty usług obcych związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, w zakresie obciążającym gospodarkę lokalami niemieszkalnymi,
 - 12) koszty ogólne zarządzania nieruchomościami.
2. Dopuszcza się, zawieranie przez użytkowników lokali niemieszkalnych odrębnych umów z podmiotami świadczącymi usługi wywozu nieczystości stałych, w oparciu o uchwały uprawnionych organów gminy.
3. Poszczególne rodzaje kosztów rozlicza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali niemieszkalnych z zastrzeżeniem, że koszty zużycia energii cieplnej oraz koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków, rozliczane są, zgodnie z postanowieniami odrębnych regulaminów.
4. Ze względu na sposób i intensywność angażowania odpowiednich służb Spółdzielni, do kosztów utrzymania terenów w zakresie obciążającym gospodarkę nieruchomościami dopuszcza się stosowanie współczynnika korygującego. Jego wysokość ustala Rada Nadzorcza.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali niemieszkalnych obciążają:
 - 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania lokali niemieszkalnych sfinansowanych wkładami budowlanymi,
 - 2) pozostałą działalność Spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania lokali własnych Spółdzielni.

6. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania lokali niemieszkalnych odnoszone są na ewidencję nieruchomości.

Koszty działalności społeczno-wychowawczej:

§7

1. Koszty prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej obejmują koszty tej działalności z uwzględnieniem kosztów rzeczowych i osobowych.
2. Do kosztów działalności społeczno-wychowawczej zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty osobowe pracowników,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest ta działalność,
 - 3) koszty bhp, reklamy, przejazdów i transportu, związanych z tą działalnością,
 - 4) koszty administracyjno-biurowe,
 - 5) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności,
 - 6) koszty konserwacji i usuwania awarii,
 - 7) podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
 - 8) koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, klubów seniora oraz prowadzenia innej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Koszty działalności społeczno-wychowawczej są ewidencjonowane w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym.

Koszty działalności technicznego zabezpieczenia zasobów:

§8

1. Koszty technicznego zabezpieczenia zasobów obejmują koszty działalności konserwatorów własnych, koszty administracji i zaopatrzenia tej działalności z uwzględnieniem kosztów rzeczowych i osobowych.
2. Do kosztów technicznego zabezpieczenia zasobów własnych zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty osobowe pracowników,
 - 2) koszty zużytych materiałów konserwacyjnych, budowlanych i biurowych,
 - 3) koszty utrzymania niezbędnego narzędzi, wyposażenia i sprzętu,
 - 4) koszty usług obcych,
 - 5) koszty utrzymania budynków, warsztatów, budynków i pomieszczeń gospodarczych,
 - 6) koszty utrzymania i eksploatacji pojazdu.
3. Koszty w zakresie robót wykonanych na rzecz utrzymania w należyтым stanie technicznym zasobów bezpośrednio obciążają koszty poszczególnych nieruchomości lub działalności, na rzecz których roboty wykonano.
4. Koszty pozostałego mienia Spółdzielni, w tym w szczególności koszty utrzymania budynków, wyposażenia, sprzętu, pojazdów, administracji (w tym pracowników, wyposażenia, materiałów biurowych), jako koszty stałe technicznego zabezpieczenia zasobów obciążają gospodarkę nieruchomościami proporcjonalnie do powierzchni lokali.
5. Koszty w zakresie robót na rzecz remontów finansowanych z funduszu remontowego obciążają bezpośrednio ten fundusz.

Koszty utrzymania terenów:

§9

1. Koszty utrzymania terenów obejmują koszty utrzymania czystości, porządku, zabezpieczenia zimowego i kosztów pielęgnacji zieleni z uwzględnieniem kosztów rzeczowych i osobowych.
2. Do kosztów utrzymania terenów zalicza się:

- 1) koszty osobowe pracowników,
 - 2) koszty zużytych materiałów,
 - 3) koszty utrzymania zaplecza socjalnego, pomieszczeń gospodarczych oraz wyposażenia i sprzętu,
 - 4) koszty usług zleconych, m. in. w zakresie ośnieżania, pielęgnacji zieleni.
3. Koszty w zakresie utrzymania terenów obciążają gospodarke nieruchomościami proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali:

§10

1. Koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali to w szczególności:
 - 1) koszty utrzymania należytego stanu technicznego mienia, w tym koszty konserwacji, usuwania awarii,
 - 2) koszty materiałów,
 - 3) koszty podatków i opłat wnoszonych na rzecz gminy,
 - 4) koszty usług obcych,
 - 5) koszty odpisu na fundusz remontowy w części przeznaczonej na utrzymanie mienia.
2. Koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali ewidencjonowane są na poszczególne osiedla. Podział nieruchomości na osiedla określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
3. Koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali rozliczane są w ramach osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w jego obrębie.

Koszty ogólne zarządzania nieruchomościami:

§11

1. Koszty ogólne zarządzania nieruchomościami to koszty funkcjonowania Zarządu Spółdzielni oraz koszty funkcjonowania pozostałych organów statutowych Spółdzielni.
2. Do kosztów ogólnych zarządzania nieruchomościami zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali o różnym przeznaczeniu, w szczególności:
 - 1) koszty osobowe pracowników Spółdzielni, z wyłączeniem pracowników obsługujących działalność, o których mowa w ust. 3,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, lokali lub pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni, tj. biurowca wraz z pomieszczeniami socjalnymi,
 - 3) podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
 - 4) koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, ogłoszeń prasowych, przejazdów, ryczałtów samochodowych i innych kosztów transportu,
 - 5) koszty administracyjno-biurowe,
 - 6) koszty usług obcych, w tym: obsługi prawnej, bankowej, pocztowej, pozostałych opłat administracyjno-sądowych, usług informatycznych i telekomunikacyjnych,
 - 7) koszty ubezpieczenia majątku i ochrony mienia,
 - 8) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie Spółdzielni,
 - 9) koszty usług doradczych, badań bilansu, lustracji i innych audytów wewnętrznych lub innych kontroli doraźnych i przewidzianych przepisami prawa,
 - 9) koszty pozostałe związane z zarządzaniem, w tym koszty związane z obsługą Rady Nadzorczej i pozostałych organów statutowych Spółdzielni.
3. Do kosztów zarządzania nieruchomościami przez Spółdzielnię nie zalicza się kosztów związanych z:

- 1) działalnością społeczno-wychowawczą,
- 2) planowaniem i realizacją inwestycji,
- 3) zabezpieczenia technicznego zasobów,
- 4) utrzymaniem terenów.

4. Koszty ogólne zarządzania nieruchomościami podlegają rozliczeniu zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej.

5. Koszty funkcjonowania organów statutowych Spółdzielni obciążają gospodarkę nieruchomościami, w zakresie dotyczącym członków Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III – OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 12

1. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie pokrywania kosztów poprzez wnoszenie opłat za użytkowanie lokali określa statut Spółdzielni oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Na podstawie ustalonych opłat Spółdzielnia uzyskuje przychody na pokrycie kosztów poszczególnych rodzajów prowadzonej działalności.

3. Opłaty za użytkowanie lokali ustalane i wnoszone na pokrycie kosztów rozliczane mogą być w stosunku do:

1) powierzchni użytkowej lokalu – rozumianej jako powierzchnia wszystkich jego pomieszczeń, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy, bez powierzchni balkonów i piwnic, do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu,

2) wskazań urządzeń pomiarowych – rozumianych jako wskazania aparatury służącej do pomiaru parametrów przepływającego przez nią medium, w szczególności: wodomierza głównego, wodomierza lokalowego, ciepłomierza głównego, podzielnika kosztów ogrzewania,

3) udziałów w nieruchomości – rozumianych jako udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych,

4) lokalu – rozumianego jako samodzielny lokal mieszkalny, jak i samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, w tym użytkowy,

5) liczby osób zamieszkałych - rozumianych jako posiadaczy praw do lokalu, członków ich rodzin lub osób faktycznie władających lokalem, a także innych osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.

4. Opłaty za użytkowanie lokali w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dzielą się na opłaty zależne od Spółdzielni i opłaty niezależne od Spółdzielni. Opłaty zależne od Spółdzielni obejmują opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości, a także mienia Spółdzielni i mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania. Opłaty niezależne to opłaty za media, podatki i opłaty na rzecz gminy.

5. O każdorazowej zmianie wysokości lub sposobu naliczania opłat Spółdzielnia pisemnie poinformuje użytkowników lokali, w sposób przewidziany przez Statut.

§13

1. Opłaty zależne z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych ustala się na podstawie poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obciążających gospodarkę lokalami mieszkalnymi, których wysokość jest zależna od Spółdzielni w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Opłaty zależne ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

2. Ustala się stawki opłat eksploatacyjnych i utrzymania lokali mieszkalnych zależnych od Spółdzielni, takie jak:

- 1) eksploatacja podstawowa, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) opłata za utrzymanie terenów, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 3) opłata za ubezpieczenie majątku, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 4) opłata za konserwację co. (instalacji centralnego ogrzewania), obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 5) opłata na fundusz remontowy, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 6) opłata za konserwację domofonów – obliczana jako ryczałt kwotowy dla lokalu,
- 7) opłata za światło w piwnicy – obliczana jako ryczałt kwotowy dla lokalu,
- 8) opłata za sprzątnięcie klatki schodowej – obliczana jako ryczałt kwotowy dla lokalu,
- 9) opłata za abonament za wodomierz główny budynkowy - obliczana jako ryczałt kwotowy dla lokalu.

3. W celu ustalenia stawki opłaty eksploatacyjnej za 1 m² powierzchni użytkowej sporządza się każdorazowo kalkulację kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów.

4. Wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłatę na fundusz remontowy. Wysokość opłaty jest ustalana w wysokości odpisów na fundusz remontowy w oparciu o postanowienia odrębnego regulaminu, na podstawie poniesionych i planowanych kosztów prac remontowych.

5. Opłata za sprzątnięcie klatki schodowej obowiązuje w przypadku, gdy na wniosek użytkowników lokali mieszkalnych w danej klatce schodowej Spółdzielnia zleci jej sprzątnięcie podmiotowi zewnętrznemu, po uzyskaniu zgody wszystkich uprawnionych do lokali w obrębie danej klatki schodowej. Wysokość opłaty odpowiadać będzie wysokości ponoszonych kosztów.

6. Opłata za konserwację domofonów obowiązuje użytkowników lokali w przypadku, gdy na wniosek użytkowników lokali mieszkalnych, po uzyskaniu zgody wszystkich uprawnionych do lokali w obrębie danej klatki schodowej, w danej klatce schodowej Spółdzielnia prowadzi konserwację instalacji domofonowej.

7. Opłata za światło w piwnicy obowiązuje użytkowników lokali, którzy korzystają z energii elektrycznej celem oświetlenia indywidualnej piwnicy.

§14

1. Opłaty z tytułu eksploatacji, utrzymania lokali użytkowych stanowiących przedmiot spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności, ustala się na podstawie poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obciążających gospodarkę lokalami użytkowymi, których wysokość jest zależna od Spółdzielni w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Opłaty zależne ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

2. Ustala się stawki opłat eksploatacyjnych i utrzymania lokali użytkowych zależnych od Spółdzielni, takie jak:

- 1) eksploatacja podstawowa lub zarządzanie lokalem, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) opłata za konserwację co. (instalacji centralnego ogrzewania), obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. W celu ustalenia stawki opłaty eksploatacyjnej zarządzania lokalem za 1 m² powierzchni użytkowej sporządza się każdorazowo kalkulację kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów.

§15

1. Opłaty niezależne ustala się na podstawie poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, których wysokość jest niezależna od Spółdzielni w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w oparciu o stawki i taryfy obowiązujące na podstawie przepisów prawa. Opłaty niezależne ustala Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.

2. Wysokość opłat za energię ciepłą, a także ich rozliczenie ustalana jest w oparciu o postanowienia odrębnego regulaminu.
3. Wysokość opłat za wodę i odprowadzenie ścieków, a także ich rozliczenie ustalana jest w oparciu o postanowienia odrębnego regulaminu.
4. Opłatę za odpady komunalne:
 - 1) ustala się na podstawie liczby osób zamieszkałych w lokalu, w wysokości określonej uchwałą Rady Miasta Kraśnika,
 - 2) liczbę osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie oświadczeń składanych przez osoby zamieszkałe w lokalach pozostających w zarządzie Spółdzielni, wg wzoru ustalonego przez Zarząd Spółdzielni,
 - 3) w przypadku zmiany danych - w szczególności liczby osób zamieszkałych w lokalu, osoby te, są zobowiązane do niezwłocznego złożenia oświadczenia korygującego dane - wysokość opłaty ulega zmianie od miesiąca następnego,
 - 4) wysokość opłaty dla poszczególnych lokali, może być również określona w oparciu o decyzje administracyjne Burmistrza Miasta Kraśnika,
5. Opłata z tytułu pokrycia kosztów podatków i opłat publicznoprawnych na rzecz gminy (lokalnych), obliczana jest w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu.
6. Właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty publicznoprawne, zarówno od lokalu mieszkalnego, proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi stawkami. Właściciel lokalu wnosi opłatę na pokrycie kosztów podatków i opłat lokalnych dotyczących nieruchomości i obiektów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali.

§16

Członkowie Spółdzielni na podstawie statutu, a także osoby niebędące członkami Spółdzielni na podstawie zawartych umów wnoszą opłatę na pokrycie kosztów działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez Spółdzielnię. Wysokość opłaty jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej na podstawie przedstawianej przez Zarząd kalkulacji kosztów tej działalności.

§17

1. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą do Spółdzielni odszkodowanie, w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania przypadające na zajmowany lokal. Wysokość odszkodowania ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z późn. zmianami).
2. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą czynsz najmu ustalony odrębnie dla każdego lokalu, na podstawie prowadzonych przez Zarząd Spółdzielni przetargów lub negocjacji z przyszłym najemcą lokalu, w wysokości możliwej do uzyskania rynkowej wartości w wysokości, nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania przypadające na najmowany lokal, w oparciu o zawartą ze Spółdzielnią umowę cywilnoprawną.
3. Najemcy lokali niemieszkalnych wnoszą czynsz najmu ustalony odrębnie dla każdego lokalu niemieszkalnego, na podstawie prowadzonych przez Zarząd Spółdzielni przetargów lub negocjacji z przyszłym najemcą lokalu, w wysokości możliwej do uzyskania rynkowej wartości w oparciu o zawartą ze Spółdzielnią umowę cywilnoprawną.
4. Dzierżawcy terenów opłacają czynsz dzierżawy ustalony odrębnie dla każdego dzierżawcy, na podstawie prowadzonych przez Zarząd Spółdzielni przetargów lub negocjacji z przyszłym dzierżawcą terenu, w wysokości możliwej do uzyskania rynkowej wartości w oparciu o zawartą ze Spółdzielnią umowę cywilnoprawną.
5. Użytkownicy lokali, którzy na pisemny wniosek uzyskali zgodę Zarządu na wyłączone korzystanie z części wspólnej nieruchomości w obrębie budynków wnoszą opłaty ustalone przez Radę Nadzorczą.

§ 18

1. Wszystkie opłaty za użytkowanie lokali winny być wnoszone do 15 dnia każdego miesiąca na rachunki bankowe wskazane przez Spółdzielnię, za wyjątkiem:
 - 1) opłat za media rozliczanych okresowo, które winny być wnoszone w terminach określonych we właściwych regulaminach rozliczeń tych mediów,
 - 2) opłat wnoszonych na podstawie umów cywilnoprawnych, których terminy wnoszenia określają te umowy.
2. Terminy określone w ust. 1 w stosunku do odszkodowań, o których mowa w §17 ust. 1 Regulaminu stosuje się odpowiednio.
3. Każda wpłata winna być opisana z uwzględnieniem poszczególnych składników i okresów wnoszonej opłaty.
4. W przypadku braku opisu o którym mowa powyżej, Spółdzielnia zarachuje wpłatę w następującej kolejności:
 - 1) należności zaległe: skierowane na drogę postępowania sądowego, zasądzone, odsetki,
 - 2) należności bieżące: woda i odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości stałych, opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali, czynsz najmu, czynsz za dzierżawę, z zachowaniem zasady pokrywania należności najdalej wymagalnych.

§19

1. Nie rzadziej niż raz na rok Spółdzielnia wysyła do użytkowników lokali potwierdzenia sald należności. W przypadku uznania salda za nieodpowiadające stanowi faktycznemu użytkownik winien zawiadomić Spółdzielnię na piśmie lub stawić się w biurze Spółdzielni celem wyjaśnienia rozbieżności.
2. Na podstawie bieżącej analizy stanu należności Spółdzielnia wysyła wezwania do zapłaty w stosunku do użytkowników lokali zalegających z opłatami oraz podejmuje niezbędne działania windykacyjne w celu odzyskania należności.
3. W przypadku wystąpienia zadłużenia, w szczególności nie potwierdzonego w drodze potwierdzenia sald, Spółdzielnia zabezpiecza należności z tytułu użytkowania lokali do wysokości posiadanego przez dłużnika wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego.
4. W stosunku do właścicieli lokali oraz posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, Spółdzielnia może stosować zabezpieczenie należności w drodze wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej lokalu.

§20

1. W przypadku wystąpienia nadpłaty z tytułu ogółu wnoszonych opłat, użytkownikowi lokalu przysługuje roszczenie o zwrot nadpłaconej kwoty. Wniosek w tej sprawie winien być skierowany na piśmie do Zarządu Spółdzielni, wraz z żadaną formą zwrotu, z zastrzeżeniem ust. 9. Wniosek podlega weryfikacji przez dział ekonomiczno-finansowy (windykacja). Zarząd rozpatruje wniosek bez zbędnej zwłoki i zrealizuje zasadny zwrot w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia jego złożenia.
2. Zwrot nadpłaty odbywa się w formie bezgotówkowej, przelewem na wskazany przez użytkownika lokalu rachunek bankowy. Ze względów technicznych oraz bezpieczeństwa, zwrot w formie gotówkowej może nastąpić tylko w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach za wyłączną zgodą Prezesa Zarządu.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie miesiąca, opłaty rozliczane są:
 - a) w stosunku do opłat obliczanych na podstawie powierzchni użytkowej – proporcjonalnie do okresu posiadania tytułu prawnego – decyduje data zawarcia umowy w formie aktu notarialnego,
 - b) w stosunku do opłat za wywóz odpadów komunalnych – zbywca wnosi opłatę w pełnej wysokości za miesiąc, w którym dokonał zbycia prawa do lokalu,

- c) w stosunku do opłat za energię ciepłą oraz wodę i odprowadzenie ścieków stosownie do postanowień odrębnych regulaminów,
 - d) w stosunku do pozostałych opłat których wysokość obliczana jest jako kwota ryczałtowa - zbywca wnosi opłatę w pełnej wysokości za miesiąc, w którym dokonał zbycia prawa do lokalu.
4. Wszelkie pisemne porozumienia w zakresie wzajemnych rozliczeń stron umów nabycia praw do lokali nie są wiążące i nie odnoszą skutków prawnych dla Spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV – POŻYTKI I PRZYCHODY Z POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnych:

§21

1. Przez korzytki i przychody z nieruchomości rozumie się dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.
2. Przychody i korzytki z nieruchomości wspólnych są ewidencjonowane w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym, i przypadają właścicielom w danej nieruchomości i obniżają koszt utrzymania tej nieruchomości, stanowiąc element gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Przychody i korzytki z nieruchomości wspólnych to w szczególności dochody z: dzierżawy terenów, dzierżawy części nieruchomości pod tablice reklamowe, anteny i inne urządzenia techniczne, wynajem piwnic.
4. Przypadająca na Spółdzielnię część przychodów i korzytków z nieruchomości wspólnej jest rozliczana na członków posiadaczy spółdzielczych praw w tej nieruchomości tak, jakby byli oni jej współwłaścicielami.

Pożytki z pozostałej działalności Spółdzielni:

§22

1. Spółdzielnia uzyskuje korzytki, jako zysk z pozostałej działalności:
 - 1) w ramach prowadzonej podstawowej działalności, w szczególności z tytułu: wynajmowania lokali użytkowych, dzierżawy terenów i innych obiektów, usług konserwatorów własnych.
 - 2) w ramach prowadzonej pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej.
2. Korzytki z pozostałej działalności Spółdzielni mogą być przeznaczone na cele określone przez statut, na podstawie uchwał uprawnionych organów Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI – ROZLICZENIE NAPRAW I REMONTÓW BIEŻĄCYCH

§23

1. Przez naprawy w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.
2. Do wnętrza lokalu, w rozumieniu niniejszego Regulaminu zalicza się balkony i loggie, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych.
3. Zakres obowiązków Spółdzielni:
 - 1) W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymywanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz otoczeniu budynków, sprawną obsługę administracyjną, rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa pkt 2 i 3,

- b) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym zgodnie z obowiązującymi przepisami, z wyjątkiem okoliczności niezależnych od Spółdzielni,
 - c) malowanie klatek schodowych,
 - d) malowanie elewacji w miarę potrzeb i możliwości finansowych Spółdzielni.
- 2) Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie naprawy wewnątrz lokali należy:
- a) w zakresie instalacji centralnego ogrzewania - naprawa i wymiana całej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami i zaworami (z wyłączeniem fizycznego uszkodzenia instalacji lub osprzętu przez użytkownika),
 - b) w zakresie instalacji wodnej - naprawa i wymiana instalacji od pionu głównego do zaworu odcinającego (mieszkaniowego), łącznie z tym zaworem oraz naprawa i wymiana wodomierza lokalowego, z wyjątkiem stwierdzonej ingerencji lub zaniechania obowiązków wynikających z postanowień odrębnego regulaminu w zakresie rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
 - c) w zakresie instalacji kanalizacyjnej - naprawa i wymiana pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem stropowym,
 - d) w zakresie instalacji elektrycznej - naprawa i wymiana instalacji od szafki przyłączeniowej do głównych bezpieczników lokalowych,
 - e) naprawa ścian i sufitów uszkodzonych w wyniku wad konstrukcyjnych budynku i przecieków dachu z wyłączeniem robót zaliczonych do odnawiania lokalu w rozumieniu ust. 4 oraz fizycznego uszkodzenia w/w elementów,
 - f) usuwanie zniszczeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu).
- 3) Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników tych lokali.
4. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal w należytym stanie technicznymi estetycznym oraz wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, następujące naprawy, wymiany i odnowienia:
- a) naprawę wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia mieszkań, od głównych zaworów instalacji wodociągowych oraz odpływów nieczystości płynnych na odcinku od pionów kanalizacyjnych,
 - b) udrażnianie przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych wewnątrz lokalu mieszkalnego,
 - c) wymianę zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych nad: wannami, zlewozmywakami, umywalkami, w ustępowych spłuczkiach,
 - d) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu mieszkalnym, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - e) naprawę wewnętrznej instalacji elektrycznej w mieszkaniu,
 - f) naprawę ścian, sufitów, malowanie, tapetowanie i uzupełnianie ubytków tynku wewnątrz lokalu mieszkalnego,
 - g) wymianę, naprawę i konserwację stolarki okiennej i drzwiowej,
 - h) naprawę i wymianę podłóg, łącznie z podłożem,
 - i) odnowienie mieszkania,
 - j) naprawę i konserwację całej instalacji domofonowej w przypadku gdy naprawa i konserwacja nie jest zlecona Spółdzielni,
 - k) naprawę lub wymianę uszkodzonych zamków, zamknięć i tym podobnych elementów w oknach i drzwiach,
 - l) uzupełnianie oszklenia drzwi i okien,
 - m) bieżącą konserwację balkonów, logii - malowanie wg kolorystyki uzgodnionej ze Spółdzielnią, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych,
 - n) bieżącą konserwację grzejników w tym ich malowanie, mające wpływ na ich trwałość.
5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków

użytkownika oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

6. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do:

- a) niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach wewnątrz lokalu mieszkalnego, których naprawa obciąża Spółdzielnię,
- b) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii.

7. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadzie najmu obowiązki te wpisuje się jako składnik warunków umowy najmu.

8. Zabrania się bez zgody Spółdzielni prowadzenia prac remontowych polegających na:

- a) ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku, w szczególności zmian w ścianach konstrukcyjnych lokalu, elementów konstrukcyjnych balkonów i logii, ścian konstrukcyjnych klatek schodowych,
- b) wyburzaniu ścian działowych,
- c) przebudowy instalacji cieplnej, wodociągowej, kanalizacyjnej stanowiących części wspólne budynku,
- d) demontażu grzejników i zaworów instalacji centralnego ogrzewania, przeróbek tej instalacji, samodzielnego demontażu urządzeń pomiarowych wody, podzielników kosztów energii cieplnej,
- e) wykonania samodzielnego przeróbek instalacji gazowej, za wyjątkiem wymiany urządzeń gazowych,
- f) wykonania nowej wewnętrznej instalacji elektrycznej,
- g) dokonywania podłączeń pochłaniaczy, oparów do otworów wentylacyjnych, zasłaniania kratki wentylacyjnych oraz montażu wentylatorów wyciągowych na kratkach wentylacyjnych, w szczególności w budynkach wyposażonych w instalację gazową,
- h) wykonywania zabudowy balkonów lub montażu daszków nad balkonami ostatniego piętra,
- i) wymiany stolarki okiennej,
- j) wykonaniu remontów balkonów w zakresie wymiany lub położenia okładzin podłogowych i ściennych,

9. Zgody, o której mowa w ust. 8 udziela się na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Jeżeli planowane przez użytkownika lokalu roboty budowlane wymagają decyzji lub zgłoszenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, użytkownik lokalu jest zobowiązany do przedłożenia stosownych dokumentów służbom technicznym Spółdzielni wraz z w/w wnioskiem przed rozpoczęciem prac.

10. Ze względu na bezpieczeństwo oraz prawidłowy stan techniczny budynków i lokali Spółdzielnia ma obowiązek prowadzić kontrolę-przeglądy okresowe w terminach i zakresie określonym przepisami prawa i ma prawo kontrolować wykonywanie prac o których mowa w ust. 8 oraz wykonywanie obowiązków przez użytkowników lokali określonych w ust. 4 regulaminu. W razie nieudostępnienia lokalu celem przeprowadzenia obowiązkowych kontroli-przeglądów technicznych oraz stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie szczelności odbiorników gazowych - wyznaczy termin przeprowadzenia kontroli lub usunięcia przez użytkownika, drogą zlecenia wykonania prac przez koncesjonowany zakład. Po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowniczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu mieszkalnego.

11. Użytkownik, który uzyskał zgodę Spółdzielni na prowadzenie prac remontowych w zakresie, o którym mowa w ust. 8 zobowiązany jest niezwłocznie po ich zakończeniu zgłosić służbom technicznym Spółdzielni odbiór tych robót.

12. Użytkownik lokalu ponosi skutki nieprawidłowo przeprowadzonych przez siebie prac remontowych w lokalu - w tym w szczególności usunięcie przecieków z instalacji, a także naprawy ścian, tynków, malatury w lokalach sąsiednich oraz częściach wspólnych nieruchomości, udrożnienia pionów instalacyjnych, kanałów wentylacyjnych i spalinowych - i jest zobowiązany niezwłocznie te nieprawidłowości usunąć na swój koszt i swoim staraniem. Jeżeli zachodzi konieczność wykonania badań, ekspertyz, itp. użytkownik lokalu ma obowiązek ich wykonania

na swój koszt. Jeżeli użytkownik lokalu niewykona po uprzednim pisemnym wezwaniu, ciążącego na nim obowiązku usunięcia skutków nieprawidłowo przeprowadzonych przez siebie prac remontowych w lokalu, usunięcie ich może wykonać Spółdzielnia na jego koszt. Spółdzielnia ma prawo do zawiadomienia o nieprawidłowościach uprawniony organ nadzoru architektoniczno-budowlanego.

13. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu części wspólnych nieruchomości lub jej przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

14. W przypadku wymiany instalacji, wykonywanej w ramach planu remontowego czy też usuwania awarii instalacji, Spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuć otworów. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. płytek ceramicznych, paneli, boazerii, powłok malarskich, tapet), w zakresie w jakim uszkodzenie było niezbędne do właściwego przeprowadzenia naprawy. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciu, poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie.

15. W przypadku naprawy lub wymiany obróbek blacharskich na balkonie, wykonania izolacji płyty stropowej balkonu, balustrad lub innych elementów konstrukcyjnych balkonu, a także wykonania remontu elewacji w obrębie balkonu, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za okładziny podłogowe (tj. płytki ceramiczne, wykładziny), ścienne i inne elementy i wyposażenie, których uszkodzenie lub demontaż są konieczne do wykonania tych prac. Wszelkie okładziny i inne elementy na balkonach użytkownicy wykonują na własne ryzyko i nie przysługują im żadne roszczenia, w przypadku konieczności ich usunięcia w związku z wykonywaniem w/w robót remontowych.

16. Spółdzielnia nie wykonuje napraw w lokalach, które obciążone są zaległościami z powodu nie wnoszenia opłat za użytkowanie lokali. Z postanowienia tego wyłączają się prace, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynku lub stanowiło zagrożenie dla innych lokali lub mieszkańców.

RODZIAŁ VII – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§24

1. Na podstawie ewidencji kosztów i przychodów z roku poprzedniego Spółdzielnia sporządza plan finansowy przedstawiany Zarządowi Spółdzielni przez Głównego Księgowego. Plan winien obejmować planowane koszty i przychody poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni. Rada Nadzorcza przyjmuje plan finansowy w drodze uchwały, w terminie 6 miesięcy od zakończenia poprzedniego roku kalendarzowego.

2. Najemcy i dzierżawcy lokali oraz dzierżawcy terenów nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w Rozdziale IV Regulaminu.

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i przychodów Spółdzielni z pozostałej działalności Spółdzielni.

4. Właściciel lokalu ponosi koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i koszty utrzymania nieruchomości i obiektów stanowiących mienie Spółdzielni (w tym: do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali i mienia pozostałego), na zasadach określonych przez statut i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Należności nieściągalne i przedawnione, w stosunku do których nie jest możliwe wznowienie postępowania egzekucyjnego obciążają koszty nieruchomości, z której pochodzą i wpływają na wysokość opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.

§25

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach: miesięcznych, kwartalnych lub rocznych, w zależności od decyzji Zarządu Spółdzielni.

2. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki nieruchomościami podlega obowiązkowym obciążeniom z tytułu podatku dochodowego i zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki nieruchomościami w roku następnym.

§26

1. Wypowiedzenie członkostwa w Spółdzielni przez właściciela lokalu powoduje zmianę bieżącej wysokości opłaty za lokal od miesiąca następnego po skutecznym złożeniu wypowiedzenia, zgodnie z obowiązującymi stawkami opłat za używanie lokali.

2. Utrata lub nabycie członkostwa w przypadkach określonych statutem lub ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych powoduje zmianę bieżącej wysokości opłaty za lokal od miesiąca następnego po utracie członkostwa, zgodnie z obowiązującymi stawkami opłat za używanie lokali.

3. Celem ustalenia obowiązku wnoszenia opłat za użytkowanie lokali, osoby uprawnione obowiązane są na wezwanie Zarządu Spółdzielni do zgłoszenia wszystkich osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

4. Najemcy lokali mieszkalnych, w przypadku gdzie Spółdzielnia nie jest stroną najmu, odpowiadają za wnoszenie opłat eksploatacyjnych po dokonaniu pisemnego zgłoszenia umowy najmu przez posiadaczy spółdzielczego prawa do lokalu lub właściciela lokalu, a z treści umowy najmu wynika obowiązek wnoszenia tych opłat przez najemców.

§27

Użytkownicy lokali są informowani o treści niniejszego Regulaminu poprzez umieszczenie Regulaminu na stronie internetowej www.smpomoc.pl i tablicy ogłoszeniowej w biurze Spółdzielni oraz udostępnianie Regulaminu na żądanie użytkownika.